
TRIBUNALE DI PAVIA
PAVIA

Esecuzione Forzata

BNL S.P.A. gruppo BNP Paribas S.A.

Contro


ASTEimmobili.it[®]
Sede legale: Pavia
Sede operativa: Pavia

N. Gen. Rep. **0302/09**

Giudice Dr. Anna Maria Oddone

RAPPORTO DI STIMA

*Tecnico incaricato: Geom. jacopo bricca
iscritto all'Albo della provincia di Pavia al N. 3431
iscritto all'Albo del Tribunale di PAVIA al N. 366
C.F. BRCJCP73T02G388A - P.Iva 01746170180*

*con studio in Pavia Viale Indipendenza n.26
telefono: 038228743*

*fax: 038228743
email: info@bmgeo.191.it*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Premessa

Dal sopralluogo effettuato in data 15 marzo 2010, visto lo stato conservativo dell'immobile e vista la potenzialità di offrirsi al mercato immobiliare di quest'ultimo, si ritiene opportuno valutare l'unità oggetto di stima unitamente ai due piccoli sedimi di terreno incolti (terreni che possono essere utilizzati ad uso privato per formazione di piccolo orto) in modo da aumentare l'appetibilità del fabbricato posto in uno scenario periferico di un paese.

Beni in Pieve Porto Morone -Pavia- Via C. Broglia n°9 Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in Comune di Pieve Porto Morone – Pavia - Via C. Broglia n°9.

Composto da:

PT: cucina e area scoperta esclusiva

PI: disimpegno, bagno, soggiorno, camera da letto e balcone.

Descrizione:

L'accesso al lotto avviene attraverso un cortile identificato in mappa alle particelle 461 e 1259.

Percorrendo la scala esterna, posta sul lato sud dell'abitazione, si arriva sul balcone che dà accesso all'appartamento. L'accesso avviene direttamente nel locale soggiorno.

Sulla parte destra, rispetto all'entrata, troviamo la camera da letto, mentre nella parte sinistra si trovano il bagno e un disimpegno.

Attraverso la scala a chiocciola posta nel disimpegno si accede al piano terra dell'appartamento dove si trova il locale cucina, il quale è raggiungibile autonomamente anche dalla porta che comunica con il cortile di cui sopra.

Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 88¹

Identificato in catasto come segue:

intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

foglio 3 mappale 592 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, composto da vani 3, posto al piano T-1, - rendita: € 113,10.

Coerenze dell'appartamento:

NORD: mappale 764

EST: mappale 527

SUD: mappale 461

OVEST: mappale 1259

- B. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno (orto) sito in Comune di Pieve Porto Morone – Pavia - , Via C. Broglia n°9.

Superficie complessiva di circa mq 23.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Identificato in catasto come segue:

intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

foglio 3 mappale 764 della superficie catastale di mq 23, categoria F/1, posto al piano T.

Coerenze:

NORD: mappale 736

EST: mappale 527

SUD: mappale 592

OVEST: mappale 1259

- C. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno (orto) sito in Comune di Pieve Porto Morone – Pavia - Via C. Broglia n°9.

Superficie complessiva di circa mq 99.

Identificato in catasto come segue:

intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

foglio 3 mappale 736 della superficie catastale di mq 99, categoria F/1, posto al piano T.

Coerenze:

NORD: mappale 26

EST: mappale 527

SUD: mappale 764

OVEST: mappale 672

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Amegnona Mawuena.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Giudice Dr. Anna Maria Oddone
Perito: Geom. Jacopo Bricca

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva)
iscritta il 01/08/2007 al n. 5082 RP, di € 200.000,00, notaio Grazia Annunciata del
25/07/2007 rep. 12273/4090 a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. a fronte
di un capitale di € 100.000,00 durata anni 30, a carico di [REDACTED]
nato in Togo il 24/05/1974.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Trascritto il 17/11/2009 al n. 23324/14136 RP, Tribunale di Pavia del 07/10/2009
rep. 3189/2009, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. a carico di
[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED]

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. **Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

A livello comunale non sono stati reperiti documenti riguardante il presente
immobile quindi ci si riferisce alle planimetrie catastali come stato di fatto. (vedasi
dichiarazione da parte del Comune di Pieve porto Morone allegata).

Confrontando le planimetrie con la situazione riscontrata in fase di sopralluogo
sono presenti delle difformità: in loco al piano terra il locale indicato come cantina
sulle planimetrie è invece una cucina ed inoltre è stata ridotta la porta d'ingresso e
aperta una finestra sulla parete nord del locale.

Per collegare il piano terra con il piano primo è stata creata una scala a chiocciola.

Al piano primo vengono rappresentati due tavolati, adiacenti alla porta d'ingresso,
che vanno a creare un corridoio che dà accesso alle stanze dell'abitazione.

Il loco la situazione si presenta diversa, in quanto è presente un solo tavolato a
destra della porta d'ingresso attraverso il quale si accede alla camera da letto.

(Non è possibile allo scrivente risalire alla datazione dell'abuso commesso in
quanto l'attuale proprietario ha dichiarato di aver acquistato l'immobile nello stato
in cui si trova.)

Per sanare la presente situazione si deve presentare al Comune di Pieve Porto
Morone una domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica (DLG
42/2004 – art. 167/comma 5, art. 181/comma 1), dovendo intervenire sulla facciata
esterna dell'abitazione, seguita da permesso di costruire in sanatoria per sanare gli
abusi interni ed esterni.

Gli oneri dovuti al Comune per la presentazione di detta sanatoria non sono
quantificabili al momento dallo scrivente ma andranno ricercati in opportuna sede
al momento della redazione della sanatoria stessa redatta da tecnico abilitato.

(Testo unico per l'edilizia DPR 06/06/2001 n.380).

In questa sede si ritiene congruo quantificare il costo delle operazioni di sanatoria
comunale, comprensive della parcella del tecnico professionista, in € 1.500,00
onere che verrà preventivamente dedotto dalla valutazione finale.

4.3.2. Conformità catastale:

Confrontando le planimetrie con la situazione riscontrata in fase di sopralluogo sono presenti delle difformità: in loco al piano terra il locale indicato come cantina sulle planimetrie è invece una cucina, la porta d'ingresso non è rappresentata correttamente e la finestra sulla parete nord del locale non viene indicata. Inoltre non è rappresentata la scala interna e vengono indicati due tavolati non presenti in loco. (vedi difformità urbanistica)

Per sanare la situazione catastale, successivamente alla sanatoria comunale, si dovrà presentare regolare denuncia di variazione, firmata da tecnico abilitato, per poter rappresentare in modo corretto i vari piani dell'unità.

Tale operazione, secondo l'orientamento tariffario del Collegio Geometri della Provincia di Pavia, può essere quantificata in circa € 500,00, onere che verrà preventivamente dedotto dalla valutazione finale.

Il mappale 736, terreno, è indicato erroneamente sulla mappa vigente wegis con l'identificativo 763. Il fabbricato di cui al mappale 592, sempre su detta mappa, non risulta campito in colore grigio (colore che appunto segnala la presenza di fabbricati). Dette difformità possono essere sanate direttamente dal proprietario presentando istanza all'Agenzia del Territorio di Pavia senza oneri dovuti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari

I presenti immobili sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, da Antononi Loris Maurizio, nato a Belgioioso il 21/04/1971, per atto di compravendita, Notaio Grazia Annunciata del 25/07/2007 rep. 12272/4089 e trascritto a Pavia il 01/08/2007 al n. 19193 RG e n. 11021 RP.

6.2 Precedenti proprietari

Gli immobili stessi sono pervenuti a Antononi Loris Maurizio, nato a Belgioioso il 21/04/1971, da Franzoni Massimo, nato in Gran Bretagna e Irlanda del Nord il 20/04/1968 per la quota di 1/1 di nuda proprietà, e da Speranza Enrico, nato a Pieve Porto Morone il 17/11/1943 per la quota di 1/1 di usufrutto, per atto di compravendita, Notaio Alessandro Bianchi del 30/12/2000 al n. 375 RG e n. 287 RP.

Gli immobili stessi sono pervenuti a Franzoni Massimo, nato in Gran Bretagna e Irlanda del Nord il 20/04/1968 per la quota di 1/1 di nuda proprietà, e a Speranza Enrico, nato a Pieve Porto Morone il 17/11/1943 per la quota di 1/1 di usufrutto, da Raso Bruno, nato a Melito di Porto Salvo il 13/05/1960, e da Baldassarre Antonietta, nata a Vico del Gargano

il 16/11/1956, per atto di compravendita, Notaio Alessandro Bianchi del 19/03/1998 rep. 41730/9818 e trascritto a Pavia il 23/03/1998 al n. 3466 RG e n. 2514 RP.

Gli immobili stessi sono pervenuti a Raso Bruno, nato a Melito di Porto Salvo il 13/05/1960, e a Baldassarre Antonietta, nata a Vico del Gargano il 16/11/1956, da Fortugno Riccardo, nato a Cologno Monzese il 24/03/1967, e da Brignoli Augusta, nata a Cologno Monzese il 24/03/1967, per atto di compravendita, Notaio Francesco Lacchi del 20/04/1994 rep. 26461 e trascritto a Pavia il 04/08/1994 al n. 1960 RG e n. 6963 RP.

Gli immobili distinti ad oggi con il foglio 3 mappale 592 subalterno 3 e la particella 736 sono pervenuti a Fortugno Riccardo, nato a Cologno Monzese il 24/03/1967, e a Brignoli Augusta, nata a Cologno Monzese il 24/03/1967, da Vecchio Luigi, nato a Vistarino il 28/11/1928 per la quota di 7/24 di piena proprietà, da Marinoni Giovanna Maria, nata a Pieve Porto Morone il 01/01/1940 per la quota di 1/24 di piena proprietà, da Vecchio Gian Franco, nato ad Albuzzano il 23/10/1936 per la quota di 8/24 di piena proprietà, da Vecchio Giuseppe, nato a Inverno il 18/03/1944 per la quota di 7/24 di piena proprietà, da Tacchini Etorina, nata a Santa Cristina e Bissone il 14/11/1945 per la quota di 1/24 di piena proprietà; l'immobile distinto ad oggi con il foglio 3 mappale 764 è pervenuto a Fortugno Riccardo, nato a Cologno Monzese il 24/03/1967, e a Brignoli Augusta, nata a Cologno Monzese il 24/03/1967, da Vecchio Maria Luisa, nata a Gerenzago il 11/01/1942, il tutto per atto di compravendita, Notaio Angelo Magnani del 10/03/1991 rep. 10689 e trascritto a Pavia il 29/03/1991 al n. 3826 RG e n. 3054 RP.

La porzione di bene ceduta da Vecchio Maria Luisa, nata a Gerenzago il 11/01/1942, le è pervenuta da Vecchio Maria Elena, nata a Pavia il 07/07/1966 per la quota di 1/8 di piena proprietà, da Beltrano Angelina, nata a Marano Marchesato il 03/09/1942 per la quota di 1/8 di piena proprietà, da Vecchio Luigi, nato a Vistarino il 28/11/1928 per la quota di 2/8 di piena proprietà, da Vecchio Gian Franco, nato ad Albuzzano il 23/10/1936 per la quota di 2/8 di piena proprietà, da Vecchio Giuseppe, nato a Inverno il 18/03/1944 per la quota di 2/8 di piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Angelo Magnani del 18/03/1990 rep. 8374/2662 e trascritto a Pavia il 10/04/1990 al n. 4084 RG e n. 3189 RP.

I restanti beni sono pervenuti a Vecchio Luigi, nato a Vistarino il 28/11/1928 in comunione legale dei beni con Marinoni Giovanna Maria, nata a Pieve Porto Morone il 01/01/1940 per la quota di 2/24 di piena proprietà, a Vecchio Gian Franco, nato ad Albuzzano il 23/10/1936 per la quota di 2/24 di piena proprietà, a Vecchio Giuseppe, nato a Inverno il 18/03/1944 in comunione legale dei beni con Tacchini Etorina, nata a Santa Cristina e Bissone il 14/11/1945 per la quota di 2/24 di piena proprietà, da Vecchio Maria Elena, nata a Pavia il 07/07/1966, e da Beltrano Angelina, nata a Marano Marchesato il 03/09/1942, per atto di compravendita, Notaio Angelo Magnani del 18/03/1990 rep. 8374/2662 e trascritto a Pavia il 10/04/1990 al n. 4085 RG e n. 3190 RP.

I beni sono pervenuti a Vecchio Maria Elena, nata a Pavia il 07/07/1966 e a Beltramo Angelina, nata a Marano Marchesato il 03/09/1942, per la quota totale di 6/24 di piena proprietà, da Vecchio Mario nato ad Albuzzano il 26/07/1934 e deceduto il 26/10/1979, per atto di successione registrato il 24/04/1980 al n. 86 vol. 280, e trascritto a Pavia il 07/12/1982 al n. 10368 RG e n. 7852 RP.

I beni sono pervenuti a Vecchio Luigi, nato a Vistarino il 28/11/1928 per la quota di 1/4 di piena proprietà, a Vecchio Gian Franco, nato ad Albuzzano il 23/10/1936 per la quota di 1/4 di piena proprietà, a Vecchio Giuseppe, nato a Inverno il 18/03/1944 per la quota di 1/4 di piena proprietà, e a Vecchio Mario, nato ad Albuzzano il 26/07/1934 per la quota di 1/4 di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Rognoni del 21/02/1960 rep. 10573/4836 e trascritto a Pavia il 18/03/1960 al n. 1425 RG e n. 913 RP.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Pieve Porto Morone non sono state reperiti documenti riguardanti l'immobile oggetto del pignoramento immobiliare.
(Vedasi dichiarazione comunale allegata.)

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito in Comune di Pieve Porto Morone - Pavia - Via C. Broglia n°9.

Composto da:

PT: cucina e area scoperta esclusiva

P1: disimpegno, bagno, soggiorno, camera da letto e balcone.

Descrizione:

L'accesso al lotto avviene attraverso un cortile identificato in mappa alle particelle 461 e 1259. Percorrendo la scala esterna, posta sul lato sud dell'abitazione, si arriva sul balcone che dà accesso all'appartamento. L'accesso avviene direttamente nel locale soggiorno.

Sulla parte destra, rispetto all'entrata, troviamo la camera da letto, mentre nella parte sinistra si trovano il bagno e un disimpegno.

Attraverso la scala a chiocciola posta nel disimpegno si accede al piano terra dell'appartamento dove si trova il locale cucina, il quale è raggiungibile autonomamente anche dalla porta che comunica con il cortile di cui sopra.

Posta al piano terra e primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 88²

Identificato in catasto come segue:

intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

foglio 3 mappale 592 subalterno 3, categoria A/3, classe 2, composto da vani 3, posto al piano T-1, - rendita: € 113,10.

Coerenze dell'appartamento:

NORD: mappale 764

EST: mappale 527

SUD: mappale 461

OVEST: mappale 1259

Non è possibile risalire con precisione all'anno di costruzione del fabbricato in quanto non sono stati reperiti atti univochi a riprova. Dalle caratteristiche costruttive si ritiene plausibile che l'immobile sia stato costruito intorno agli anni '50/'60

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
PT: cucina	20	1	20	Nord/Ovest	Sufficienti
P1: disimpegno	4	1	4	Nord	Sufficienti
P1: bagno	5	1	5	Nord	Sufficienti
P1: soggiorno	28	1	28	Ovest	Sufficienti
P1: camera da letto	19	1	19	Ovest	Sufficienti
P1: balcone	12	0,5	6	Ovest	Sufficienti
	88		82		

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Anna Maria Oddone
Perito: Geom. Jacopo Bricca

L'immobile si presenta con caratteristiche originali dell'epoca di costruzione senza interventi manutentivi importanti realizzati successivamente. Si segnala la presenza di muffa nel bagno ed in cucina dovuta in parte all'esposizione stessa dei locali (nord) ed in parte alla mancanza di manutenzione ordinaria che negli anni è venuta a mancare a discapito della salubrità delle facciate e dei serramenti.

Caratteristiche descrittive:

<i>Fondazioni (struttura):</i>	tipologia: non ispezionabili.
<i>Sirutture verticali (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: a falde unica, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: esterna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	tipologia: a chiocciola, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	tipologia: anta singola e doppia a battente vetro singolo, materiale: legno, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: 225 cm.
<i>Portone di ingresso (componente edilizia):</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno e vetro con doppi vetri, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: esterna, rivestimento: pietra naturale, condizioni: scarse.
<i>Scale (componente edilizia):</i>	posizione: interna, rivestimento: scala a chiocciola in ferro, condizioni: sufficienti.
<i>Gas (impianto):</i>	conformità: da verificare.
<i>Elettrico (impianto):</i>	conformità: da verificare.
<i>Fognatura (impianto):</i>	conformità: da verificare.
<i>Idrico (impianto):</i>	conformità: da verificare.
<i>Termico (impianto):</i>	conformità: da verificare.

8. CERTIFICAZIONE ENERGETICA - Delibera n. 8/5773 del 31 Ottobre 2007, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia il 9 Novembre 2007, "Certificazione degli edifici - modifiche ed integrazioni alla DGR n. 5018/2007":

In merito alla certificazione energetica relativa all'immobile oggetto di stima ed allibrato presso l'Agenzia del Territorio di Pavia al foglio foglio 3 mappale 592 subalterno 3 il geometra Davide Michelazzo, perito incaricato dallo scrivente CTU in quanto la stessa certificazione non è stata reperita presso alcun Ufficio competente, attesta e certifica la suddetta porzione di fabbricato in classe "G" (vedasi attestato certificazione energetica allegato alla presente).

Descrizione **Terreno ente urbano** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno (orto) sito in Comune di Pieve Porto Morone - Pavia - , Via C. Broglia n°9.

Superficie complessiva di circa mq 23.

Identificato in catasto come segue:

intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

Giudice Dr. Anna Maria Oddone
Perito: Geom. jacopo bricca

foglio 3 mappale 764 della superficie catastale di mq 23, categoria F/1, posto al piano T.

Coerenze:
NORD: mappale 736
EST: mappale 527
SUD: mappale 592
OVEST: mappale 1259

Caratteristiche urbanistiche:

Visto il P.G.T. vigente del Comune di Pieve Porto Morone il presente terreno ricade nella zona di ambito residenziale a media densità (Art. 43 NTA).

Descrizione Terreno ente urbano di cui al punto C
--

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Terreno (orto) sito in Comune di Pieve Porto Morone - Pavia - Via C. Broglia n°9.

Superficie complessiva di circa mq 99.

Identificato in catasto come segue:

intestata a [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] proprietario per 1/1

foglio 3 mappale 736 della superficie catastale di mq 99, categoria F/1, posto al piano T.

Coerenze:
NORD: mappale 26
EST: mappale 527
SUD: mappale 764
OVEST: mappale 672

Sul lato nord di questo terreno vi è la presenza di un "locale" in lamiera prefabbricato appoggiato a terra. Non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio depositato. Visto lo stato in cui veste si consiglia la rimozione dello stesso. Non si terrà conto del valore in quanto ininfluenza visti gli eventuali costi di smaltimento e/o sanatoria.

Caratteristiche urbanistiche:

Visto il P.G.T. vigente del Comune di Pieve Porto Morone il presente terreno ricade nella zona di ambito residenziale a media densità (Art. 43 NTA).

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Il valore dell'immobile è stato attribuito in base al corrente valore commerciale, alla congruità in rapporto all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e allo stato di finitura dello stesso.

9.2. Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di Pieve Porto Morone, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Pavia e provincia.

Giudice Dr. Anna Maria Oddone
Perito: Geom. jacopo bricca

9.3. Valutazioni delle superfici

Dalle indagini effettuate si ritiene congruo assegnare un valore di stima pari a € 750,00/mq di sup. commerciale per quanto concerne l'abitazione. Il valore dei terreni, avendo questi irrilevante capacità autonoma edificatoria ed essendo di fatto cortile/orto del fabbricato principale, rientrerà in percentuale nella valutazione dell'appartamento.

Immobile	Sup. comm.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento e terreni	82	€ 70.000,00	€ 70.000,00
Totali:		€ 70.000,00	€ 70.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

a- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 10.500,00

b- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

c- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

d- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

9.5. Prezzo base d'asta dell'immobile con riduzione del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui ai punti 9.4 nello stato di fatto in cui si trova:

€ 57.500,00

9.6. Prezzo base d'asta dell'immobile senza riduzioni

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni di cui ai punti 9.4 fatta eccezione per il 9.4.d nello stato di fatto in cui si trova:

€ 68.000,00

lunedì, 17 maggio 2010

il perito
Geom. jacopo bricca